

**Quartier d’Affaires International  
Archipel Wacken**

Stratégie immobilière pour l’accueil de fonctions tertiaires  
supérieures européennes

Lancement d’un projet tertiaire sur le lot E de Archipel

# PROTOCOLE D'ACCORD

*ENTRE*

**LA VILLE DE STRASBOURG**

Sise 1 Parc de l'Etoile à STRASBOURG

Représentée par son Maire, M. Roland RIES

**L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG**

Sise 1 Parc de l'Etoile à STRASBOURG

Représentée par son Président, M. Robert HERRMANN

**LA REGION GRAND EST**

Sise 1 Place Adrien Zeller à STRASBOURG

Représentée par son Président, M. Jean ROTTNER

**LE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**

Sise 1 place du Quartier Blanc à STRASBOURG

Représenté par son Président, M. Frédéric BIERRY

## **IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIIT :**

Les Collectivités signataires du présent protocole, soucieuses de maintenir la position de Strasbourg comme capitale européenne et de renforcer son rayonnement européen, ont conjointement décidé d'engager une démarche pro-active visant à renforcer l'ancrage des fonctions européennes à Strasbourg.

Cette démarche positionnera également Strasbourg dans les discussions liées à la localisation des activités et l'accueil de services.

L'objectif visé consiste à créer par le biais d'une consultation d'opérateurs, une offre immobilière sous forme de centre d'affaires européen, implanté dans un site intégré au Quartier d'Affaires Archipel-Wacken.

## **MONTAGE ENVISAGE ET ORGANISATION D'UNE CONSULTATION**

Les collectivités signataires, solidaires dans l'engagement et l'accompagnement de ce processus, s'associent à la démarche de la Ville de Strasbourg qui entend organiser une consultation, courant 2018, visant à sélectionner un groupement d'opérateurs, constitué de promoteurs et d'investisseurs, associés à une équipe de maîtrise d'œuvre.

L'objet de la consultation portera sur la réalisation, sur un terrain d'1 ha environ constituant le lot E du quartier d'affaires Archipel, d'un programme de bureaux neufs, répondant à un standard de qualité prime ainsi qu'à des normes environnementales exigeantes, tout en se situant à un prix de marché compétitif et attractif.

Cette consultation prendra les contours suivants :

- Etude d'un projet de centre d'affaires sur le lot E (au moins jusqu'au stade esquisse) d'environ 40.000 m<sup>2</sup> SdP.
- 2 scénarios sont attendus dans le cadre de cette étude :
  - 1 scénario avec une jauge de 35.000 à 40.000 m<sup>2</sup> s'il est proposé un bâtiment en IGH,
  - 1 scénario avec une jauge de 30.000 à 35.000 m<sup>2</sup>, en l'absence de bâtiment IGH.
- Conception, élaboration de PC et réalisation d'une première tranche de bureaux avec une jauge située dans une fourchette de 10.000 à 15.000 m<sup>2</sup> SdP.
- Portage par le groupement de ce premier bâtiment jusqu'à son achèvement. Détermination de l'affectation définitive du bâtiment, avec notamment des propositions d'occupation faites aux Institutions Européennes.  
La vocation de ces bâtiments doit permettre d'accueillir des fonctions tertiaires européennes, institutionnelles ou privées.

- En fonction de l'intérêt marqué pour le 1<sup>er</sup> bâtiment et de son affectation, enclenchement des phases suivantes, selon la demande exprimée.

## **MISE A DISPOSITION DU FONCIER ET PARTICIPATION FINANCIERE DES COLLECTIVITES**

Pour faciliter le montage financier du projet, la Ville de Strasbourg porte le foncier jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021, date retenue à ce jour pour acter la livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment.

La charge foncière prise en référence pour le présent accord entre les collectivités est fixée à une valeur maximale de 300€/m<sup>2</sup> SdP, valeur ferme jusqu'à la date ci-dessus.

A cette même date, les quatre collectivités signataires disposent d'une faculté de rachat du 1<sup>er</sup> bâtiment.

Ce rachat qui leur serait prioritairement proposé se ferait à des conditions proposées dans l'offre du groupement, et qui seront ajustées et précisées le moment venu. La charge foncière sera dans ce cas intégrée au prix.

En cas d'acquisition du bâtiment par les Institutions européennes ou de prise à bail de celui-ci par elles, afin de renforcer l'attractivité de l'implantation strasbourgeoise, la charge foncière pourra faire l'objet d'une réfaction.

Le différentiel de prix résultant de la réfaction fera l'objet d'une prise en charge par les 4 collectivités, chacune d'elle supportant un quart du différentiel constaté.

Cette participation des collectivités, conforme aux orientations du Contrat Triennal sera due à la Ville de Strasbourg à compter de 2021.

Ce dispositif pourra être reconduit pour les phases opérationnelles ultérieures, dans l'hypothèse d'une acquisition ou d'une prise à bail par les Institutions Européennes.

Toutefois, dans l'hypothèse d'une affectation des bâtiments suivants à des fonctions tertiaires privées, les collectivités signataires autres que la collectivité venderesse ne seront plus impliquées dans le montage financier, et le présent protocole deviendra caduc.

## **CALENDRIER ET ETAPES OPERATIONNELLES A SUIVRE**

- Délibération des collectivités sur le protocole d'avril à juin 2018.
- Appel à manifestation d'intérêt en avril 2018 et sélection de 4 équipes maximum sur la base des candidatures exprimées.
- Elaboration des offres et production d'une esquisse architecturale sur la base du cahier des charges de la consultation.
- Remise des réponses pour fin juillet 2018.
- Sélection du groupement lauréat en septembre 2018 par un jury constitué paritairement par les représentants des quatre collectivités signataires.
- Etudes techniques, instruction et délivrance du PC, démarrage de la construction du 1<sup>er</sup> bâtiment pour mi 2019.
- Livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment fin 2020.

Fait à .....

Le.....

### **Signatures**

**Pour la Ville de Strasbourg, le Maire**

**Pour l'Eurométropole de Strasbourg, le Président**

**Pour la Région Grand Est, le Président**

**Pour le Département, le Président**